

「土地の有効活用と 相続・承継対策」 ～ 12のケーススタディから学ぶ～

2023年7月26日

税理士法人エーティーオー財産相談室 代表社員 社長

税理士 高木 康裕

Ⅰ 土地税制の基礎

1. 未利用土地は税制上不利

■ 利用をしていない遊休資産や未利用資産は 税務上の恩典がない

- ①固定資産税の優遇措置がない
- ②譲渡所得の特例が使えない
居住用財産の特例
事業用資産の買換え特例など
- ③小規模宅地等の特例が使えない

土地利用をした方が
税金は有利



これをうまく
伝えることが大事

2.空家敷地の固定資産税

■ 土地の固定資産税

住宅用地は課税標準額が

⇒固定資産税は6分の1

⇒都市計画税は3分の1

住宅用地の特例内容

区分		固定資産税 の課税標準	都市計画税 の課税標準
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (家屋の総床面積の10倍まで)	価格×1/3	価格×2/3

※課税標準額は、課税台帳に登録された土地の価格を基にして、住宅用地に対する特例措置や負担調整措置などを適用して算出

■ 固定資産税における小規模住宅用地の範囲

戸建住宅

自宅
床面積150㎡

土地
500㎡

住宅戸数は1戸

- 小規模住宅用地は $1戸 \times 200\text{m}^2 = 200\text{m}^2$
⇒ 固定資産税1/6
- 一般住宅用地は $500\text{m}^2 - 200\text{m}^2 = 300\text{m}^2$
⇒ 固定資産税1/3

集合住宅

賃貸建物
戸数6戸

土地
500㎡

住宅戸数は6戸

- 小規模住宅用地は $6戸 \times 200\text{m}^2 > 500\text{m}^2$
∴ 全て小規模住宅用地に該当
⇒ 敷地全体が固定資産税1/6

■ 特定空家等 に対する固定資産税

特定空家等・・・

- ①倒壊等著しく保安上危険
- ②著しく衛生上有害
- ③著しく景観を損なっている
- ④その他周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切



Table with 4 columns and 2 rows, containing text that is mostly blurred. A red box highlights a specific cell in the top right.

項目	内容	備考	備考
特定空家等	倒壊等著しく保安上危険	著しく衛生上有害	著しく景観を損なっている

■ 住宅用地の対象外の範囲が広がった

空家等対策の推進に関する特別措置法

法律改正 ⇒ 令和5年6月14日に公布
公布日から6月以内に施行



■ 建替え中の土地でも住宅用地になる

建替え中の土地でも住宅用地になる

住宅用地に指定された土地で、建替え中の土地は、建替え中の期間中は、住宅用地に指定されている。建替えが完了した後は、住宅用地に指定されている。建替え中の期間中は、住宅用地に指定されている。建替えが完了した後は、住宅用地に指定されている。

住宅用地に指定された土地は、

住宅用地に指定された土地に、

住宅用地に指定された土地に、

住宅用地に指定された土地に、

住宅用地に指定された土地に、

住宅用地に指定された土地

3.住宅用地と非住宅用地の固定資産税

住宅用地で無くなると税負担が3倍～4倍になる



4.新築住宅の固定資産税 不動産取得税の軽減

- 固定資産税の軽減⇒ワンルームマンション等は対象外

課税対象	課税標準	軽減率	軽減後の課税標準
新築住宅	取得価額	3%	取得価額の97%
ワンルームマンション等	取得価額	0%	取得価額

5.売却時の税金特例

■ 自らの居住用財産に該当

- 1. 譲渡所得 (譲渡収入) - 譲渡所得
- 2. 譲渡所得 (譲渡収入) - 譲渡所得
譲渡所得 (譲渡収入) - 譲渡所得
- 3. 譲渡所得 (譲渡収入) - 譲渡所得
- 4. 譲渡所得 (譲渡収入) - 譲渡所得

■ 被相続人の居住用財産に該当

項目	内容
1	被相続人の居住用財産
2	被相続人の居住用財産
3	被相続人の居住用財産
4	被相続人の居住用財産
5	被相続人の居住用財産
6	被相続人の居住用財産
7	被相続人の居住用財産
8	被相続人の居住用財産
9	被相続人の居住用財産
10	被相続人の居住用財産
11	被相続人の居住用財産
12	被相続人の居住用財産
13	被相続人の居住用財産
14	被相続人の居住用財産
15	被相続人の居住用財産
16	被相続人の居住用財産
17	被相続人の居住用財産
18	被相続人の居住用財産
19	被相続人の居住用財産
20	被相続人の居住用財産

◆ 空家の3000万円控除のポイント

- 1. 対象となる空家の要件
- 2. 控除額
- 3. 控除を受けるための要件
- 4. 控除を受けるための手続き
- 5. 控除を受けるための注意点

6.小規模宅地等を活用する

■ 特定居住用宅地等の活用



● **특정 목적을 위한 기부금**

● **공익 목적을 위한 기부금**

● **공익 목적을 위한 기부금**

● **특정 목적을 위한 기부금**

● **공익 목적을 위한 기부금**

● **특정 목적을 위한 기부금**

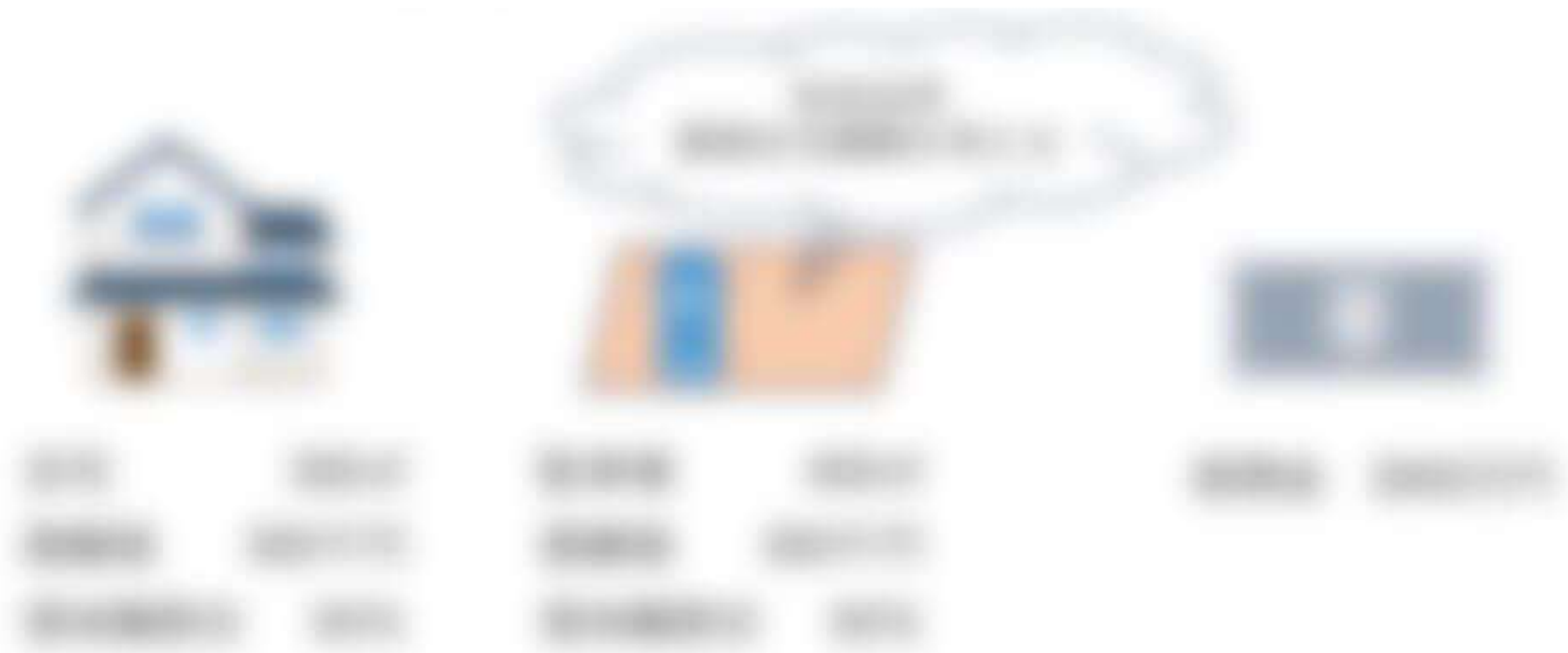
● **공익 목적을 위한 기부금**

● **공익 목적을 위한 기부금**

II 具体的な土地活用（ケーススタディ）

1. 駐車場用地に賃貸住宅を建築

- **事例** 自宅および駐車場を所有しており、財産状況は以下のとおりです。
駐車場用地に賃貸建物を建築した場合にはどのような効果があるのでしょうか。建物は1億円で建築し、建築費は金融機関から借入れをすることを考えます。



1 現状

推定相続人・・・妻、長男、次男の3名



2 賃貸建物の建築後

推定相続人・・・妻、長男、次男の3名

3 建築による効果

建築による効果

建築による効果	建築による効果
建築による効果	建築による効果
建築による効果	建築による効果
建築による効果	建築による効果

建築による効果
建築による効果
建築による効果

建築による効果

建築による効果、建築による効果、建築による効果
建築による効果、建築による効果、建築による効果

중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어

중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어

중국어, 영어

중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어

중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어

- 1. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 2. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 3. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 4. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 5. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 6. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 7. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 8. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 9. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어
- 10. 중국어, 영어, 일본어, 프랑스어, 독일어, 이탈리아어

2. 遊休土地を駐車場にする

- **事例** 自宅の土地建物を所有しており、長男夫婦と同居しています。
そのほかに、以前は資材置き場として利用していた土地を所有していますが、現在は未利用地となっています。
この土地をコインパーキングとして貸し付けることを検討します。



1 現状

推定相続人・・・妻、長男の2名

2コインパーキング利用後

推定相続人・・・妻、長男の2名

3 コインPへの活用効果



2024-2025 年 1 月 1 日 起 實 施

《中華人民共和國公司法》

《中華人民共和國公司法》 總 則

第 1 條

第 1 條	第 2 條	第 3 條
為 確 保 公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。
公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。
公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。
公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。	公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。

- 公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。
- 公 司 法 律 體 系 的 完 善 性 和 有 效 性 。

《中華人民共和國公司法》

중국어의 수량어휘

- 1. 数量词 (Number words)
- 2. 量词 (Measure words)
- 3. 量词 (Measure words)
- 4. 量词 (Measure words)
- 5. 量词 (Measure words)

数量词 + 量词, 量词
量词 + 量词 + 量词 + 量词 + 量词
+ 量词, 量词



数量词 + 量词 + 量词 + 量词 + 量词
+ 量词, 量词 + 量词

3. サービス付き高齢者向け住宅

- **事例** サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）という言葉をよく聞きます。今後、土地の有効活用を行うことを考えているのですが、サービス付き高齢者向け住宅は、アパートやマンションなどどのような違いがあるのでしょうか。

QUESTION

QUESTION

QUESTION

NO	QUESTION
1	QUESTION
2	QUESTION
3	QUESTION
4	QUESTION
5	QUESTION
6	QUESTION
7	QUESTION
8	QUESTION
9	QUESTION
10	QUESTION
11	QUESTION
12	QUESTION
13	QUESTION
14	QUESTION
15	QUESTION
16	QUESTION
17	QUESTION
18	QUESTION
19	QUESTION
20	QUESTION
21	QUESTION
22	QUESTION
23	QUESTION
24	QUESTION
25	QUESTION
26	QUESTION
27	QUESTION
28	QUESTION
29	QUESTION
30	QUESTION
31	QUESTION
32	QUESTION
33	QUESTION
34	QUESTION
35	QUESTION
36	QUESTION
37	QUESTION
38	QUESTION
39	QUESTION
40	QUESTION
41	QUESTION
42	QUESTION
43	QUESTION
44	QUESTION
45	QUESTION
46	QUESTION
47	QUESTION
48	QUESTION
49	QUESTION
50	QUESTION
51	QUESTION
52	QUESTION
53	QUESTION
54	QUESTION
55	QUESTION
56	QUESTION
57	QUESTION
58	QUESTION
59	QUESTION
60	QUESTION
61	QUESTION
62	QUESTION
63	QUESTION
64	QUESTION
65	QUESTION
66	QUESTION
67	QUESTION
68	QUESTION
69	QUESTION
70	QUESTION
71	QUESTION
72	QUESTION
73	QUESTION
74	QUESTION
75	QUESTION
76	QUESTION
77	QUESTION
78	QUESTION
79	QUESTION
80	QUESTION
81	QUESTION
82	QUESTION
83	QUESTION
84	QUESTION
85	QUESTION
86	QUESTION
87	QUESTION
88	QUESTION
89	QUESTION
90	QUESTION
91	QUESTION
92	QUESTION
93	QUESTION
94	QUESTION
95	QUESTION
96	QUESTION
97	QUESTION
98	QUESTION
99	QUESTION
100	QUESTION

QUESTION

4.建設協力金方式による店舗の建築

- **事例** 幹線道路沿いに比較的広い地積の土地を所有しています。
現在は駐車場として利用していますが、コンビニエンスストアなどの店舗の出店依頼があり、事業方式としては建設（建築）協力金方式が提案されていますが、どのような効果があるのでしょうか。

답변

- **정답: 1**
- **정답: 2**
- **정답: 3**
- **정답: 4**
- **정답: 5**

Ques 1 - P 100

Ques 1

- a. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- b. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- c. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- d. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- e. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

Ques 2

- a. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- b. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- c. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
- d. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

Ques 3

- a. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

상대방이 불행하기를 바란다

상대방이 불행하기를 바란다. 상대가 불행하기를 바란다.

상대방이 불행하기를 바란다. 상대가 불행하기를 바란다. 상대가 불행하기를 바란다.

상대방이 성공하기를 바란다

상대방이 성공하기를 바란다. 상대가 성공하기를 바란다. 상대가 성공하기를 바란다.

상대방이 성공하기를 바란다. 상대가 성공하기를 바란다. 상대가 성공하기를 바란다.

5.老朽化した自宅の売却と資産の組換え

- **事例** 自宅建物は築後50年を経過し、相当程度の傷みもあり老朽化が進んでいました。
大規模修繕・リフォームや建替えなども検討しましたが、思い切って自宅を売却して、便利なマンション暮らしへと自宅の買換えを行いました。



1 自宅売却に係る税金

居住用の特例は建物を所有している人が適用可

課税種別	課税対象	課税標準	税率
譲渡所得税	譲渡所得	譲渡収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)	20%
固定資産税	固定資産	課税標準額	1%
都市計画税	固定資産	課税標準額	0.1%

特例利用のポイント



2 相続税の試算（現状）

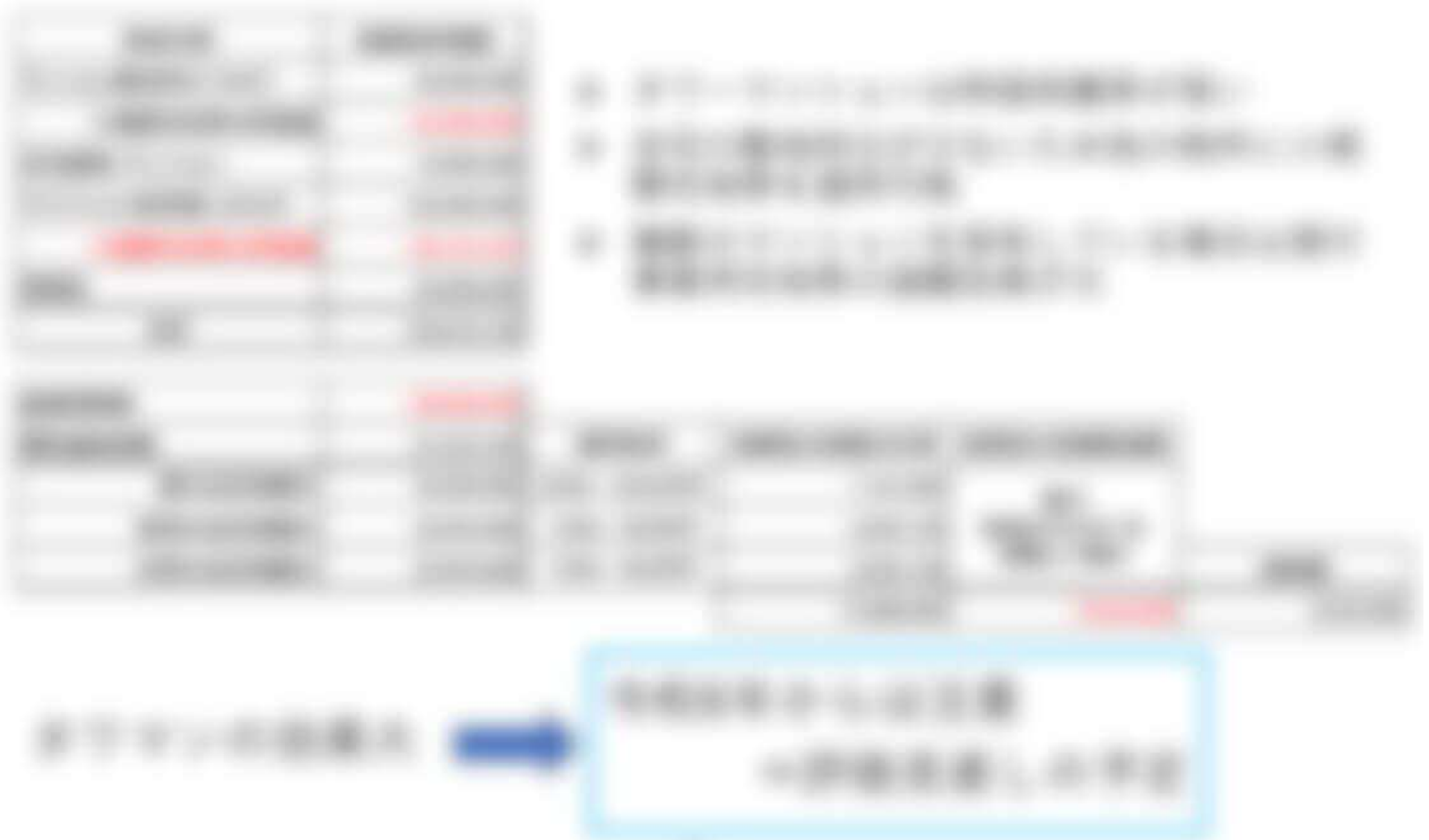
推定相続人・・・妻、長男、次男の3名

A blurred table with multiple columns and rows, likely representing a tax calculation spreadsheet. A red highlight is visible on one of the cells in the upper right portion of the table.

- 1. 相続税の計算
- 2. 相続税の支払
- 3. 相続税の控除

A blurred table with multiple columns and rows, likely representing a tax calculation spreadsheet. A red highlight is visible on one of the cells in the upper right portion of the table. To the right of the table, there is a small diagram showing a person with arrows pointing to other figures, possibly representing inheritance relationships.

推定相続人・・・妻、長男、次男の3名

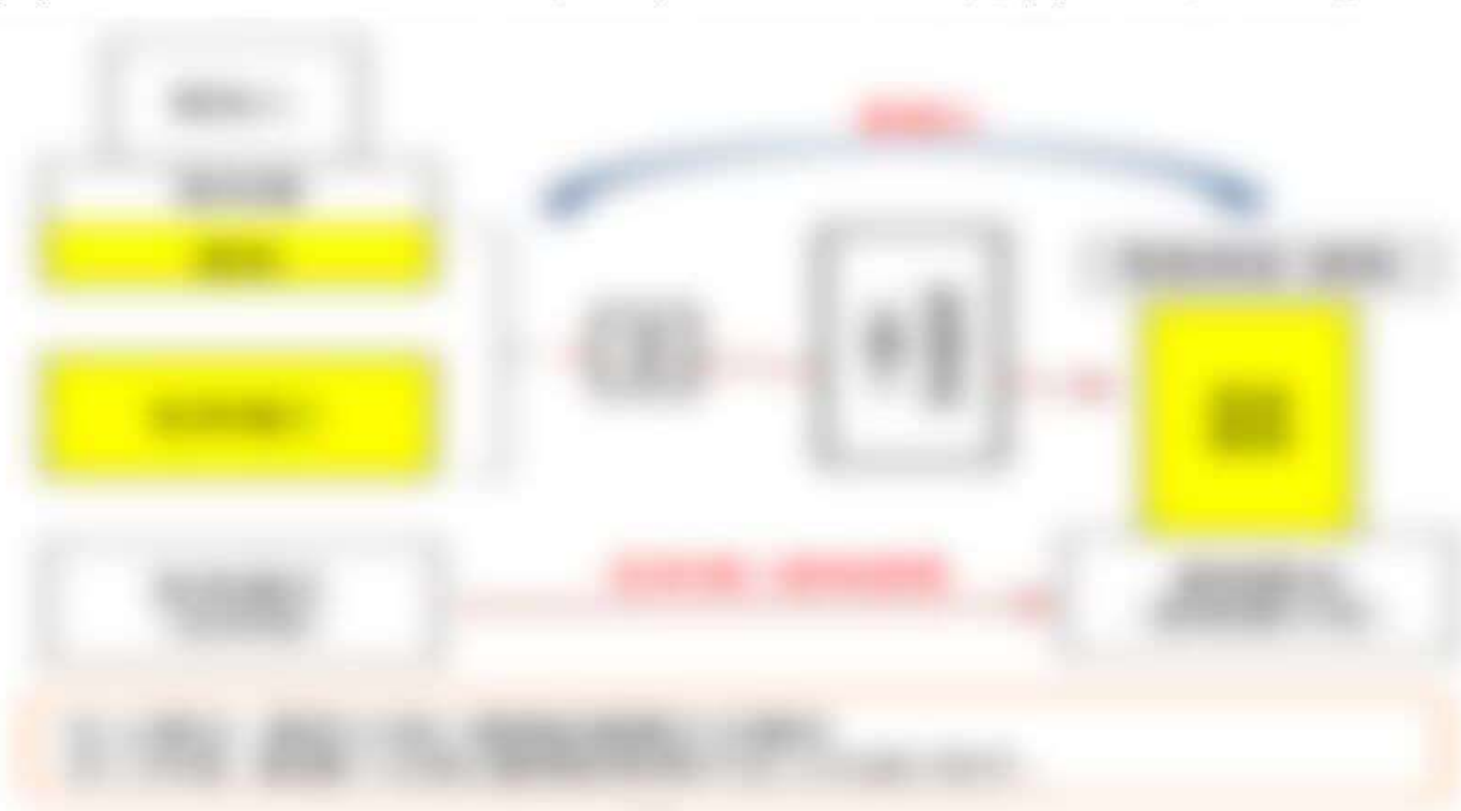


6. 事業用資産の買換えを用いた土地活用

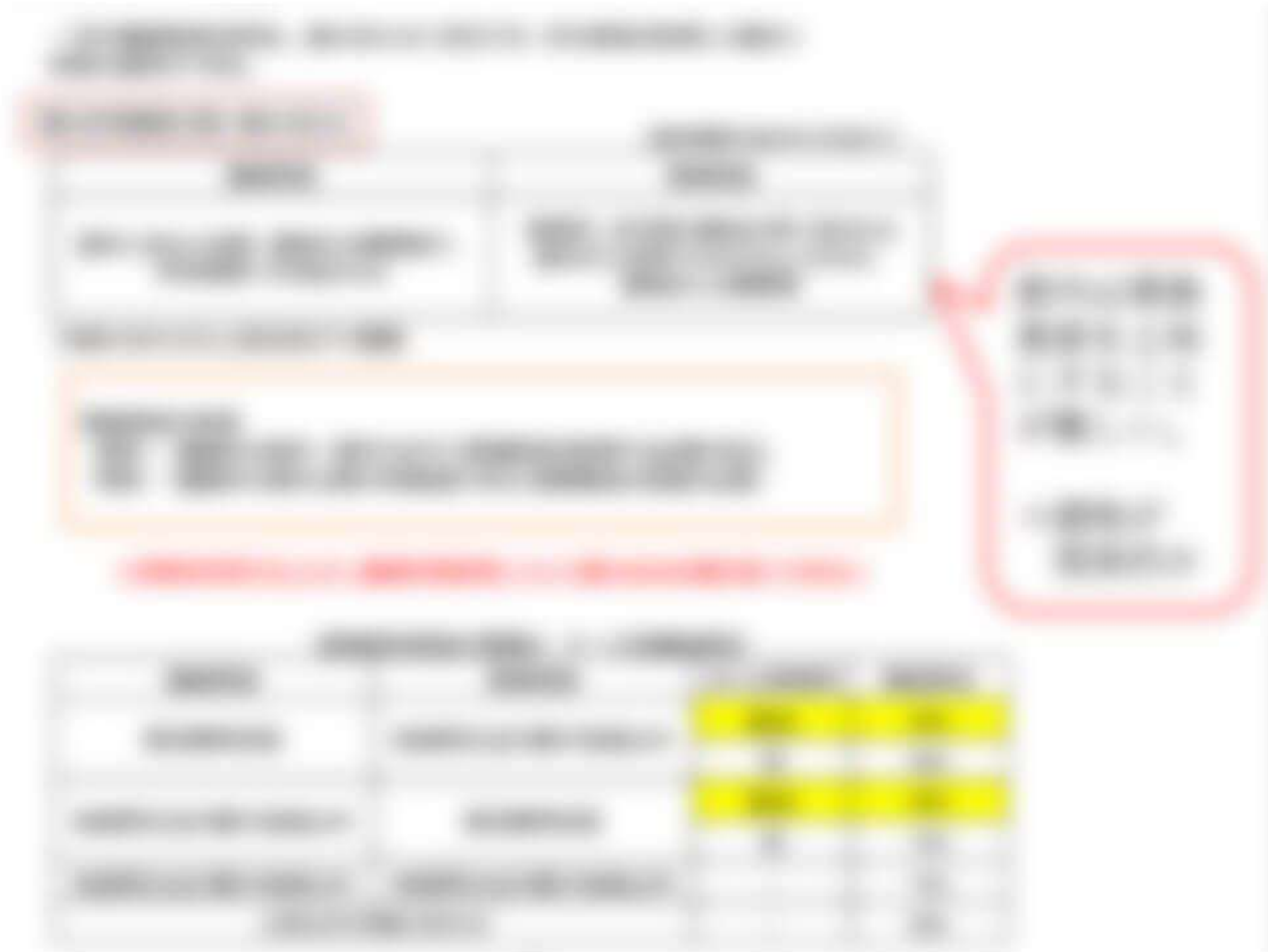
■ **事例** 自宅以外に貸地、駐車場など複数の土地を所有しています。

今のところ、相続税は貸地や駐車場の一部を売却して納税する予定を立てていますが、相続発生前に土地を売却してその売却資金で賃貸建物を建築することも有効であるという話を聞きました。

事業用資産の買換え特例を利用することで、借入れを行うことなく相続税対策ができるとのことですが、どのような内容でしょうか。



1 買換え特例の概要



2 令和5年度税制改正 届出制度の創設

令和5年度税制改正の概要

令和5年度税制改正の概要
令和5年度税制改正の概要

令和5年度税制改正の概要

項目	内容
1	届出制度の創設
2	届出制度の創設
3	届出制度の創設
4	届出制度の創設
5	届出制度の創設

届出制度の創設

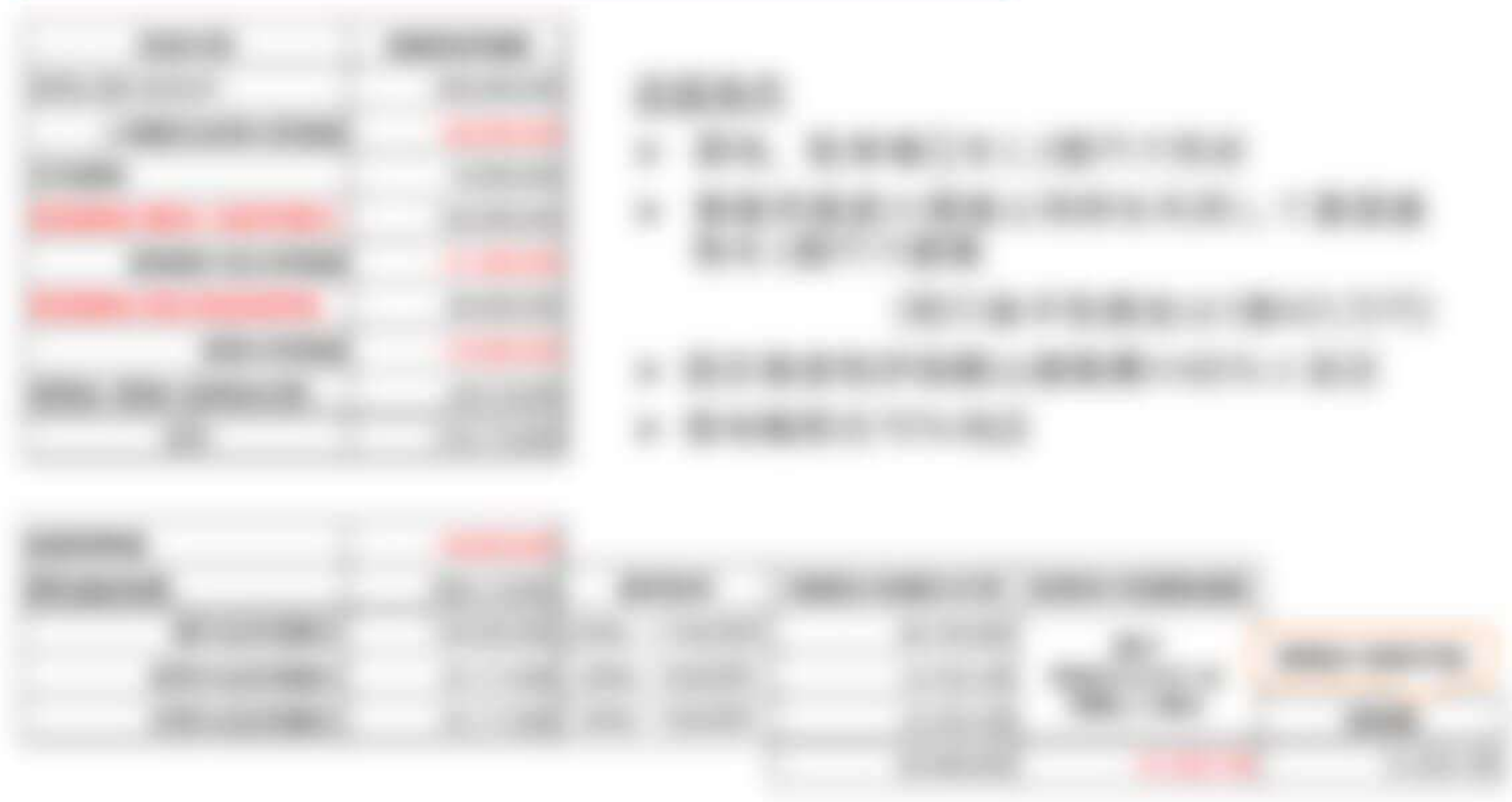
3 相続税の試算（現状）

推定相続人・・・妻、長男、次男の3名



4 事業用資産の買換え特例後

推定相続人・・・妻、長男、次男の3名



5 事業用資産の買換えの計算イメージ

事業用資産の買換え



6 ポイントまとめ

- 1. 経営者としての責任を明確にする
- 2. 経営者としての責任を明確にする
- 3. 経営者としての責任を明確にする
- 4. 経営者としての責任を明確にする
- 5. 経営者としての責任を明確にする



7. 事業用資産の買換えの 減価償却への影響ポイント

取得した資産の減価償却率と、売却した資産の減価償却率の差が大きい



売却した、取得した資産の減価償却率の差が小さい

取得した資産の減価償却率と、売却した資産の減価償却率の差が大きい



取得した資産の減価償却率と、売却した資産の減価償却率の差が大きい

1 影響ポイント



項目	内容	影響範囲	影響ポイント
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

3ポイントまとめ

① 環境負荷低減の観点から、再生可能エネルギーの活用を推進する



② 労働者の健康と安全を確保し、生産性を向上させる

③ 社会貢献の観点から、地域社会との連携を強化する

8. 等価交換特例と減価償却への影響ポイント

1 等価交換事業のイメージ



2 具体的な影響



3ポイントまとめ

① 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

② 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

③ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

④ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

⑤ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

⑥ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

⑦ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

⑧ 労働時間短縮の観点から、労働時間短縮の観点

9. 定期借地権の活用

- **事例** 賃貸建物を建築しないで土地活用を行うのであれば、定期借地権という制度を利用した土地の貸付けが適していると聞きました。
建物を賃貸することに比べて事業リスクがなく、長期間安定した地代収入を得ることができるとのことですが、制度のポイントを教えてください。

1 定期借地権の種類と内容



The image shows a blurred table with a pink header and multiple columns of text. The content is illegible due to blurring.

4 有効活用と組み合わせる

図1-10 有効活用と組み合わせる



有効活用と組み合わせることで、有効活用が最大限に発揮され、効果が高まる。有効活用と組み合わせることで、有効活用が最大限に発揮され、効果が高まる。

5 同族法人への貸付けを活用

- 親族等が役員・取締役等である、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること
- 親族等が役員・取締役等である、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること、親族等が役員・取締役等である法人に貸し付けること

10. 農地の転用と有効活用

1 農地の転用

農地転用とは、農地を農地以外の用途に転用することを指す。農地転用は、農地の有効活用を促進し、国土の持続可能な発展に貢献する重要な手段である。

農地転用の種類	転用の目的	転用の条件	転用の手続
農地転用許可	農地を農地以外の用途に転用する場合	農地転用許可申請書の提出、農地転用許可書の交付	農地転用許可申請書の提出、農地転用許可書の交付
農地転用届出	農地を農地以外の用途に転用する場合	農地転用届出書の提出、農地転用届出書の交付	農地転用届出書の提出、農地転用届出書の交付
農地転用届出	農地を農地以外の用途に転用する場合	農地転用届出書の提出、農地転用届出書の交付	農地転用届出書の提出、農地転用届出書の交付

2 生産緑地（特定生産緑地）

概要

① 生産緑地とは、都市計画区域内において、農産物の生産に専ら利用する土地を指す。

② 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。

③ 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。

④ 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。

⑤ 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。

⑥ 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。

⑦ 生産緑地には、一定の制限が課せられており、その内容は、都市計画法第100条の2第1項に規定されている。



3 生産緑地（特定生産緑地）の特典

- ※ 農産物の生産に専ら利用する（農地として利用する）
- ※ 農産物の生産に専ら利用する農地として指定される
- ※ 農産物の生産に専ら利用する農地として指定される
- ※ 農産物の生産に専ら利用する農地として指定される



農産物の生産に専ら利用する農地として指定される

農産物の生産に専ら利用する農地として指定される

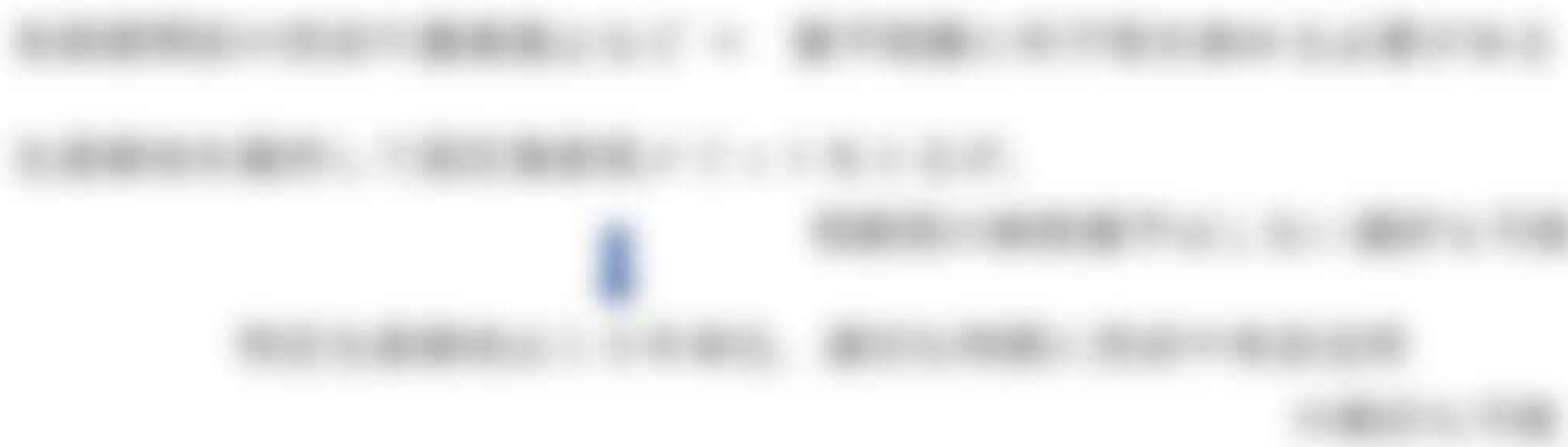
農産物の生産に専ら利用する農地として指定される

農産物の生産に専ら利用する農地として指定される

4 有効活用を考える

4-1 効果的活用を促進する環境づくり

効果的活用を促進する環境づくり	効果的活用を促進する環境づくり
効果的活用を促進する環境づくり	効果的活用を促進する環境づくり
効果的活用を促進する環境づくり	効果的活用を促進する環境づくり
効果的活用を促進する環境づくり	効果的活用を促進する環境づくり



1 1.資産運用の内容を踏まえて建築

1 土地所有者であることのメリット

① 土地の権利関係が明確で、権利の行使が容易である
② 土地の権利関係が不明確な場合、権利の行使が困難である
③ 土地の権利関係が不明確な場合、権利の行使が困難である

④ 土地の権利関係が不明確な場合、権利の行使が困難である
⑤ 土地の権利関係が不明確な場合、権利の行使が困難である

2 相続対策だけを目的とせず、 信頼できる会社と事業を行う



1 2.法人の活用・法人で建築した場合の要点

1 建物の所有者ごとの態様、特徴

The diagram illustrates three ownership models for a building: individual ownership, partnership ownership, and corporation ownership. Each model is represented by a stylized building icon with a colored base (grey, red, and blue respectively). Below the icons is a table comparing the characteristics of each model. The table has three columns corresponding to the ownership models and several rows of characteristics. The table is mostly blurred, but some text is visible.

	個人所有	共同所有	法人所有
責任	個人責任	共同責任	法人責任
相続	相続あり	相続あり	相続なし
分割	分割あり	分割あり	分割なし
譲渡	譲渡あり	譲渡あり	譲渡あり
抵当	抵当あり	抵当あり	抵当あり
売却	売却あり	売却あり	売却あり
賃貸	賃貸あり	賃貸あり	賃貸あり
管理	管理あり	管理あり	管理あり
維持	維持あり	維持あり	維持あり
修繕	修繕あり	修繕あり	修繕あり
更新	更新あり	更新あり	更新あり
解体	解体あり	解体あり	解体あり

2 メリット・デメリットまとめ

項目	メリット	デメリット
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦